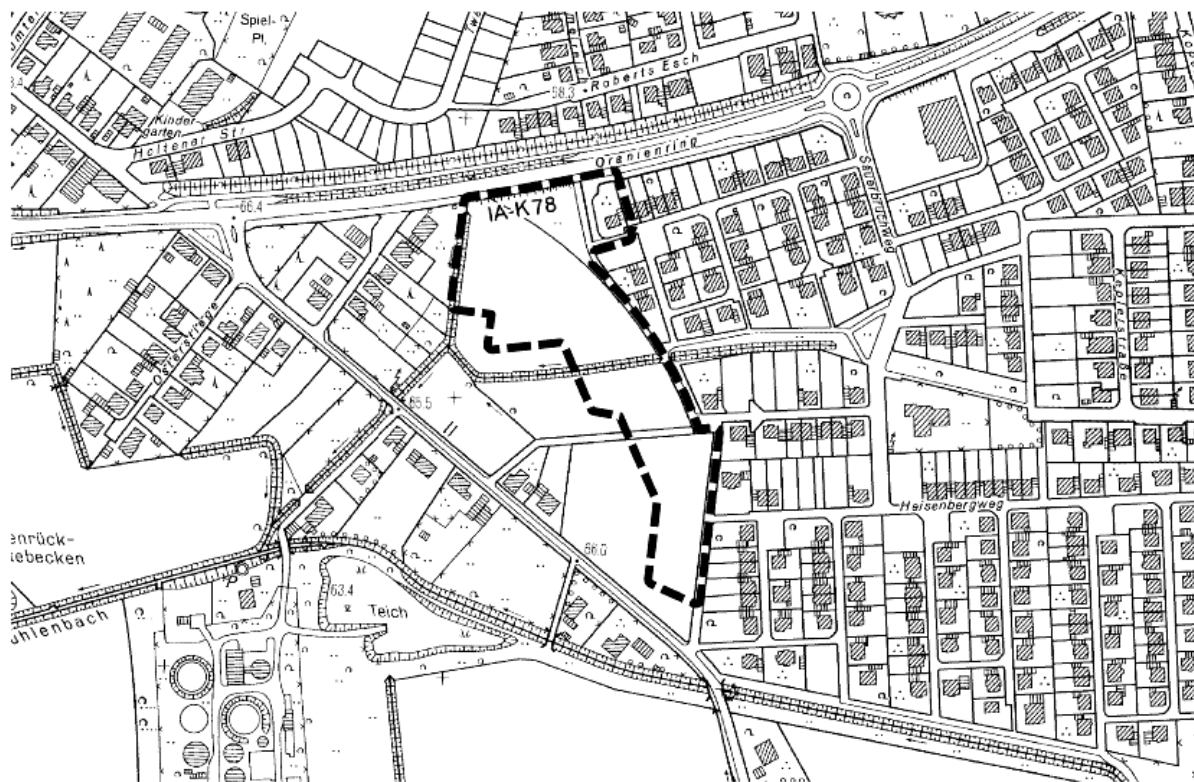


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Bebauungsplan Nr. 61a „östlich Münsterstiege“

Begründung



Stand: Beteiligung gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	3
3.1. Regional- und Landesplanung	3
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	4
5. Planfestsetzungen	5
5.1. Art der baulichen Nutzung	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung	5
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.4. Gestaltung	6
5.5. Grünflächen und Anpflanzungen.....	7
6. Verkehrliche Erschließung	8
7. Ver- und Entsorgung	8
7.1. Entwässerung	9
7.2. Strom-, Wärme- und Wasserversorgung, Telefon	9
8. Flächenbilanz	10
9. Auswirkungen der Planung.....	10
9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft.....	10
9.2. FFH-Verträglichkeit.....	11
9.3. Artenschutz.....	11
9.4. Immissionsschutz	11
9.5. Klimaschutz	13
9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	13
9.7. Denkmalschutz	14
9.8. Bodenordnung	14
9.9. Kampfmittel.....	14
10. Verfahren	15

1. Planungsanlass

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 13.12.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61a „östlich Münsterstiege“ gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Ebenso wurde die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 (6) BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich „Osterstiege / Münsterstiege“ beschlossen. Bei den beiden Verfahren handelt es sich im Westen des Stadtteiles Borghorst um den Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Kreisstraße K 78 zwischen der Münsterstiege und dem westlichen Rand des Bebauungsplanbereiches Nr. 61 „südlich Oranienring“. Nachdem die Flächen im Baugebiet „südlich Oranienring“ vollständig bebaut wurden, sollte die westliche Erweiterung der Bauflächen zugunsten von Wohnzwecken planungsrechtlich vorbereitet werden. Während die Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB am 14.08.2008 rechtsverbindlich wurde und seitdem auch einige Bauvorhaben im Satzungsbereich unmittelbar angrenzend zur Münsterstiege realisiert wurden, stockte insbesondere aufgrund von Eigentumsverhältnissen die weitere rückwärtige Erschließung sowie die damit verbundenen Arbeiten für das Bebauungsplanverfahren Nr. 61a „östlich Münsterstiege“.

Zwischenzeitlich haben sich Änderungen bei den Besitzverhältnissen ergeben und die neuen Eigentümer beantragen mit Schreiben vom 12.11.2021 den Fortgang der Bauleitplanung Nr. 61a „östlich Münsterstiege“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Der Rat der Kreisstadt Steinfurt ist dem Antrag in seiner Sitzung am 16.12.2021 gefolgt, hat den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2006 aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61a „östlich Münsterstiege“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Städtebauliches Ziel ist es, unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes Planungsrecht für zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen sowie den Lückenschluss zwischen der Bebauung an der Münsterstiege bzw. dessen Satzungsbereich und der Bebauung südlich Oranienring herzustellen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61a „östlich Münsterstiege“ gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) berücksichtigt.

Im nordöstlichen Geltungsbereich, nordöstlich der bogenförmigen Grenze des Flurstücks 700 überlagert der Bebauungsplan Nr. 61a „östlich Münsterstiege“ mit insbesondere dem Ballspiel-feld und dem sich daran östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) den Bebauungsplan Nr. 61 „südlich Oranienring“. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung werden die bisherigen Festsetzungen überlagert und damit unwirksam.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61a „östlich Münsterstiege“ liegt im Westen des Stadtteiles Borghorst zwischen der Kreisstraße K 78 (Oranienring) im Norden, Münsterstiege im Süden und westlich des Baugebietes „südlich Oranienring“, welches aus dem Bebauungsplan Nr. 61 hervorgegangen ist. Er ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt, umfasst ca. 1,9 ha und wird in der Gemarkung Borghorst wie folgt umgrenzt:

Norden:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 700 und 709, sowie ca. 23,00 m der nördlichen Grenze des Flurstücks 1012;

Osten:

vom zuvor genannten Punkt in südlicher Richtung abknickend, das Flurstück 1012 durchschneidend, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 999 und 998; nach Westen abknickend, durch die südliche Grenze des Flurstücks 933; nach Süden abknickend, durch die westliche Grenze des Flurstücks 733; nach Westen abknickend, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 712 und in dessen Verlängerung 3,50 m in das Flurstück 709 hinein; um 115° in südwestlicher Richtung abknickend, bis auf die östliche Grenze des Flurstücks 700; in südöstlicher Richtung abknickend, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 700, 701 und 1040; nach Osten abknickend, durch die südliche Grenze des Flurstücks 977; nach Süden abknickend, durch die östliche Grenze des Flurstücks 1076 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1075;

Süden:

vom zuvor beschriebenen Punkt abknickend bis zum nördlichen Grenzpunkt des selbigen Flurstückes und in dessen Verlängerung, das Flurstück 1076 durchschneidend, auf den östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1074;

Westen:

vom zuvor beschriebenen Punkt nördlich abknickend durch die östliche Grenze des Flurstückes 1074; weiter im parallelen Abstand von 32,00 m zur östlichen Grenze des Flurstückes 1076 in einer Länge von ca. 37,50 m in nördlicher Richtung verlaufend; von diesem Punkt im Winkel von 150° in einer Länge von 70,00 m nach Nordwesten abknickend; von diesem Punkt im Winkel von 123° in einer Länge von 20,00 m nach Westen abknickend; von diesem Punkt im Winkel von 122° in einer Länge von 51,00 m nach Nordwesten abknickend; von diesem Punkt im Winkel von 146° in einer Länge von 5,00 m nach Westen abknickend; vom zuvor beschriebenen Punkt im parallelen Abstand von 24,00 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks 701 in einer Länge von ca. 49,60 m in westlicher Richtung verlaufend; vom zuvor beschriebenen Punkt im parallelen östlichen Abstand von 30,00 m in einer Länge von 25,00 m in nördlicher Richtung verlaufend; vom zuvor beschriebenen Punkt rechtwinklig in westlicher Richtung abknickend, bis auf die westliche Grenze des Flurstücks 700; nach Norden abknickend, durch die westliche Grenze des Flurstücks 700. Die genannten Flurstücke liegen alle in der Flur 5, Gemarkung Borghorst.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1. Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland legt für den Regierungsbezirk Münster die räumlichen und strukturellen Entwicklungen als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Er koordiniert die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum und gibt als Planungsgrundlage Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne vor.

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ im Übergang zum „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB)“ festgelegt. Das Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalens (LEP NRW) besagt, dass sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollzieht. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraumes nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Für den zu betrachtenden Ausschnitt am Siedlungsrandbereich ist kein fest bestimmbarer Grenzverlauf anhand von Infrastrukturen oder topographischen Merkmalen ablesbar. Ebenso ergibt sich keine Grenze in der Örtlichkeit, sodass die Planung aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Darstellung (M. 1 : 50.000) grundsätzlich den Zielen der Raumordnung entspricht. Darüber hinaus weist der beabsichtigte Lückenschluss zur an der Münsterstiege vorhandenen Bebauung bzw. dessen Satzungsgebiet eine maximale Tiefe von ca. 75 m auf und führt zur Definierung eines einheitlichen Ortsrandes, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigt wird. Auf einer Fläche von ca. 1,9 ha sollen nunmehr die Voraussetzungen für ca. 23 zusätzliche Wohnbaugrundstücke (Einzel- und Doppelhäuser) geschaffen werden. Dieser Bedarf begründet sich durch die hohe Nachfrage nach kurz- und mittelfristig verfügbaren Bauplätzen in Steinfurt. Der kurzfristige Bedarf ergibt sich insbesondere aus der städtischen Interessentenliste, die rund 330 Bauwillige umfasst. Für die wachsende Bevölkerung ist im Sinne des § 1 (6) Nr. 2 BauGB ebenso ein angemessenes Angebot an Wohnraum zu schaffen. So ist nach Auskunft des zuständigen Fachdienstes 30 der Kreisstadt Steinfurt die Steinfurter Bevölkerung seit 2013 von 33.722 (geringste Einwohnerzahl seit 2000) auf nunmehr 35.343 Einwohner angewachsen (Stand: 22.10.2021).

Zu den Vorgaben der Regional- und Landesplanung gehört auch der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), der am 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Der Bundesraumordnungsplan zum Hochwasserschutz soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu den Hochwasserschutz zu verbessern.

Für die Steinfurter Aa wurde vom Beginn der Ausuferung bis zur Mündung in die Vechte mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 14.01.2004 durch die Bezirksregierung Münster das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Steinfurter Aa“ liegt etwa 1.500 m Luftlinie westlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind (Ziel I.1.1).

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt sowohl mittig als auch südlich im Planbereich Überflutungen auf. Im Zuge der Erschließungsplanung sind neben einem Stauraumkanal sowohl Geländeangleichungen als auch –vertiefungen vorgesehen um Überflutungen vorzubeugen. Ein Überflutungsnachweis wird ebenso im Zuge der Entwurfsplanung für die Entwässerung erstellt, sodass Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden (Ziel I.2.1).

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar.

Im seit dem 20.03.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Planungsabsichten („Allgemeine Wohngebiete“ / „Grünfläche“) korrespondieren nicht mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Da durch den planungsrechtlich vorbereiteten Lückenschluss die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich (s. Anhang). Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB kann somit gewährleistet werden.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61a „östlich Münsterstiege“ liegt im Westen des Stadtteiles Borghorst zwischen der Kreisstraße K 78 (Oranienring) im Norden, Münsterstiege im Süden und westlich des Baugebietes „südlich Oranienring“ in günstiger Entfernung zur Stadtlage. Das Plangebiet stellt sich hauptsächlich als landwirtschaftliche Nutzfläche mit ausschließlich ackerbaulicher Nutzung dar. Im östlichen und nordöstlichen Bereich befinden sich öffentliche Grün- und Wegeflächen sowie eine umzäunte Ballspielfläche, die Bestandteil der Bebauungsplanung Nr. 61 „südlich Oranienring“ sind. Es wird zentral im Gebiet von einem Gewässer (Wasserlauf WL 1252) durchflossen. Dabei handelt es sich um einen flachen Graben, welcher nach rund 290 m in den Wasserlauf 1250 mündet. Letzterer verläuft an der westlichen Seite des Gebietes entlang und mündet nach weiteren 200 m in südlicher Richtung in den Kuhlenbach.

Das nahe Umfeld des Plangebietes wird vorrangig wohnbaulich genutzt. Unmittelbar nördlich grenzen die Kreisstraße K 78 (Oranienring) sowie weitere Wohnbauflächen an. Die sich unmittelbar westlich an den räumlichen Geltungsbereich anschließende Ackerfläche, ist durch die seit dem 14.08.2008 rechtskräftige Außenbereichssatzung „Osterstiege / Münsterstiege“ gemäß § 35 (6) BauGB überplant und begünstigt hier weitere Wohnnutzungen. Die Wohnbaustrukturen südlich der Münsterstiege, zeichnen sich durch größere Gärten und teilweise kleinbäuerliche Nutzungen mit Obstgarten, Hühnerhaltung oder kleinerer Pferdehaltung aus. Daran grenzen im weiteren südlichen Umfeld zumeist Ackerflächen sowie Gehölzstrukturen am städtischen Abwasserwerk an.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welche sich aufgrund differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung in die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) gliedern. In beiden Wohngebieten sind nur die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ebenso wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes um sowohl städtebaulich unverträgliche Nutzungen in der wohnbaulich geprägten Siedlungsrandlage zu vermeiden als auch dem Bedarf an nachgefragtem Wohnraum gerecht zu werden.

Um eine mit dem Umfeld verträgliche Nachverdichtung zu erzielen sowie die Charakteristik des Gesamtgebietes nicht zu stören wird die Anzahl der maximalen Wohnungen pro Gebäude geregelt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird demnach analog zu den benachbarten Wohngebieten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO und sind an den angrenzenden baulichen Bestand sowie den Festsetzungen bzw. näheren Bestimmungen angrenzender bauplanungsrechtlicher Vorschriften angelehnt. Damit wird eine Nutzung des Plangebietes ermöglicht, die sich städtebaulich in die nähere bebaute Umgebung einfügt, starke Höhenschwankungen vermeidet und analog zur Bebauungsplanung Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ zwei Gebäudetypologien ermöglicht:

- Das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) führt die vorhandene Bebauung fort und ermöglicht das klassische Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Bei maximal zwei Vollgeschossen beträgt die GRZ 0,4 sowie die GFZ 0,8. Die Traufhöhe beträgt als Mindest- und Höchstmaß 3,30 m - 3,70 m. Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt 10,00 m.
- Das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ermöglicht die ebenso nachgefragte, modernere und optisch als zweigeschossig wahrnehmbare Stadtvilla. Die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Die Traufhöhe liegt im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) als Mindest- und Höchstmaß höher bei 5,70 m – 6,50 m. Die maximale Firsthöhe beträgt ebenso 10,00 m. Bei Gebäuden mit Flachdach darf eine Attikahöhe von 6,50 m, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die maximalen Firsthöhen ist gemäß § 18 (1) BauNVO die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe). Die maximale Sockelhöhe wird in der Planzeichnung eindeutig in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben und orientiert sich zur Vermeidung größerer Höhenversprünge am vorhandenen Geländeniveau, welches leicht in Richtung Südosten um ca. 2,50 m fällt sowie an der Entwässerungsplanung und den geplanten Straßenhöhen. Aus Gründen des Überflutungsschutzes wird im südlichsten Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ebenso eine Mindestsockelhöhe festgesetzt.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (2) BauNVO als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Entsprechend des ortstypischen und offenen Siedlungsbildes mit vorrangig Einzel- und Doppelhäusern wird in den Allgemeinen Wohngebieten die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Eine Beschränkung der Hausformen wird ebenso vorgenommen, sodass im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) Einzel- und Doppelhäuser sowie im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) zur Vermeidung massiv wirkender Baukörper ausschließlich Einzelhäuser möglich sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch vordere und hintere Baugrenzen bestimmt. Der Abstand der Baufelder zu den Verkehrsflächen sowie die Bebauungstiefen sind an den angrenzenden Bestand angelehnt und ermöglichen eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudestellung. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in Verbindung mit § 8 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert dafür dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss für einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück zur Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist zur Freihaltung der privaten (Vor-)Gärten mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW und in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, zulässig.

5.4. Gestaltung

Die Kreisstadt Steinfurt ist gemäß § 89 (1) und (2) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB dazu ermächtigt, im Bebauungsplan durch Festsetzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen aufzunehmen. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften werden mit dem Ziel übernommen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt.

Um das Erscheinungsbild nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, werden im Plangebiet gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW und in Anlehnung an die umgebende Bebauung sowie den Bebauungsplan Nr. 71a die zwei zuvor genannten Gebäudetypologien ermöglicht. Insofern sind für die klassische Einfamilienhausbebauung im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigungsspanne von 30°-45° zulässig. Gebäude mit einem einzelnen Pultdach sind unzulässig. Der Versatz der beiden Firstlinien von gegeneinander versetzten Pultdächern darf maximal 1,00 m betragen. Dachaufbauten (Gauben) sind zum Ausbau des Dachgeschosses gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zulässig. Der Abstand zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Gauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig. Ebenso sind für ein städtebaulich gleichmäßiges und ruhiges Erscheinungsbild innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) die Firststrichtungen der künftigen Gebäude entsprechend der angrenzenden Bebauung parallel zu den Verkehrsflächen vorgegeben. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind für die Bebauung mit Stadtvillen (begrünte) Flach-, Walm-, und Zeltdächer bei einer Dachneigungsspanne von 0°-25° möglich. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie baulichen Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

In hohem Maße ortsbildprägend ist in der Regel das optische Nebeneinander von Verkehrsraum und privaten (Vor-)Gartenflächen, der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze. Um vor diesem Hintergrund aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen und durchgrünten Raum zu erhalten, sind Vorgärten gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schuttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig. Darüber hinaus dürfen Vorgärten zur Erschließungsstraße bzw. -fläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenachse - abgegrenzt werden. Feste Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig. Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche angrenzen, dürfen entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände eingefriedet werden. Maschendraht- oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe der Hecke sind nur hinter den Hecken auf der Gartenseite zulässig. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Vorgartenflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölze so einzugrünen, dass die Behälter von der Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können.

5.5. Grünflächen und Anpflanzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind verschiedene Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen. Die von „außen“ in das Plangebiet führenden Fuß- und Radwegeverbindungen werden fortgeführt und an die innere Gebieterschließung angebunden. Daher werden zum Baugebiet „südlich Oranienring“ drei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich im Norden mit dem Ballspielfeld, der Lärmschutzwand sowie dem Wasserlauf WL 1250 (Markengraben). Im

Zuge der Gesamterschließung ist ebenso außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in Fortführung des zentralen Fuß- und Radweges die Errichtung eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes beabsichtigt.

Zur besseren städtebauliche Einbindung und Fortführung des bisherigen Charakters der Lärmschutzwände sind auch die neu zu errichtenden Schutzmaßnahmen mit Rankgewächsen bzw. Selbstklimmern zu begrünen. Ebenso sind Dächer mit einer Neigung $< 15^\circ$ mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, Teilflächen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche kleiner $< 30,00 \text{ qm}$. Gründächer haben nicht nur positive Effekte im Hinblick auf die Regenwasserableitung und die Niederschlagsspeicherung, sondern auch hinsichtlich des Kleinklimas. Sie binden Staub, erwärmen sich auch bei extremen Temperaturen langsamer und verbessern die Luftkühlung und die Sauerstoffproduktion.

Sofern gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO erforderlich werden, sind diese zur Reduzierung des Versiegelungsgrades gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Rasengittersteinen bzw. Drainpflaster zu befestigen und bei Parallelanordnung zur Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung „Osterstiege / Münsterstiege“ über zwei Anschüsse an das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz vorgesehen. Über die Münsterstiege besteht eine kurzwegige Anbindung zum örtlichen und überörtlichen Verkehr (Kreisstraße K 78 / Bundesstraße B 54). Das nordöstlich gelegene und bereits bebaute Grundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist Bestandteil des Baugebietes „südlich Oranienring“ und über den Paracelsusweg erschlossen. Über Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb öffentlicher Grünflächen besteht eine Durchgängigkeit zum östlich angrenzenden Baugebiet.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten ist. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass auf jedem Grundstück und pro Wohn- / Nutzungseinheit bereits die Schaffung von zwei (hintereinanderliegenden) Stellplätzen erfolgt. Weitere Abstellmöglichkeiten sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes beabsichtigt. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage einer separaten Straßenausbauplanung unter Berücksichtigung der Grundstückerschließungen. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Sowohl die geplanten als auch die angrenzenden Straßen können das im Zuge des schalltechnischen Gutachtens ermittelte zusätzliche Verkehrsaufkommen von maximal 145 Fahrten je Tag aufnehmen. Unzumutbare (Lärm-)Beeinträchtigungen werden im Zuge der schalltechnischen Untersuchung nicht prognostiziert.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Entwässerung

Hinsichtlich der Plangebietsentwässerung wird auf die der Begründung anliegende Vorplanung für das Gesamtkonzept des Baugebietes hingewiesen. Die Entwässerung wird im Trennverfahren erfolgen. Die Münsterstiege ist im Bestand mischkanalisiert und soll in Zukunft ebenso trennentwässert werden. Das Schmutzwasser wird außerhalb des Bebauungsplangebiets an zwei Stellen an die Bestandskanalisation in der Münsterstiege angeschlossen. Der nördliche Teil der Bebauungsfläche wird im Freigefälle im Westen aus dem Gebiet herausgeführt. Der südliche Teil wird - gegebenenfalls über ein Pumpwerk - an die Schmutzwasserkanalisation der Münsterstiege angeschlossen. Das Regenwasser wird in einem Staukanal zurückgehalten und gedrosselt in einen Bestandskanal eingeleitet. Der Staukanal ist sowohl für das Gebiet, als auch für die Münsterstiege vorgesehen. Ein Anschluss des Regenwassers an die beiden im Plangebiet befindlichen Wasserläufe ist aufgrund der sehr geringen Tiefen nicht möglich.

Darüber hinaus soll nach Vorgesprächen mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt der zentral durch das Gebiet von Ost nach West fließende Wasserlauf WL 1252 überbaut werden. Da dieser durch die Wohngebieterschließung sein natürliches Einzugsgebiet verliert, soll der Gewässerstatus aufgehoben und der Graben entfernt werden. Der sich östlich und außerhalb des Bebauungsplangebietes anschließende Bereich des Wasserlaufs wird dann an die geplante Regenwasserkanalisation angeschlossen. Der im Westen von Nord nach Süd fließende Wasserlauf WL 1250 kann im oberen nördlichen Bereich des Bebauungsplanes offen gehalten werden. Im südlichen Abschnitt ist bis zur Münsterstiege eine Verrohrung vorgesehen. Auch diesem Gewässer soll der Gewässerstatus aberkannt werden. Die Gräben und der Rohrleitungsabschnitt werden Teil des Entwässerungssystems der Kreisstadt Steinfurt.

Östlich des zuvor angesprochenen Wasserlaufes WL 1250 verläuft innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein weiterer Regenwasserkanal. Hierbei handelt es sich um den Entlastungskanal für das Regenklärbecken Flaßkamp. Dieser mündet rund 100 m südlich vom Gebiet in den Kühlenbach.

Südlich des Ballspielfeldes verläuft in östlicher Richtung zum Paracelsusweg die dazugehörige Drainage. Diese wird im Zuge der Erschließungsplanung innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen verlegt, sodass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privaten Flächen entbehrlich sind.

7.2. Strom-, Wärme- und Wasserversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Steinfurt oder gegebenenfalls einen alternativen Stromanbieter gesichert.

Die Versorgung mit Wärme ist mittels (de-)zentraler Erdwärme vorgesehen. Ist dieses nicht möglich, erfolgt die Versorgung mit Gas über die Stadtwerke Steinfurt oder einen alternativen Anbieter. Ist auch dieses nicht möglich, ist das Heizen des Gebäudes über alternative bzw. regenerative Techniken wie Solar u.ä. bzw. mit Öl als fossilem Energieträger möglich bzw. sicherzustellen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden Löschzeit ist über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz gegeben.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

Alle Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden und für die Planungszwecke zu erweitern.

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in m ²	Größe in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	12.640	65
Straßenverkehrsfläche	3.570	18
öffentliche Grünflächen	3.320	17
Gesamt	19.530	100

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b aufgestellt. Der § 13b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und damit die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend (vgl. Kapitel 10). Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine spezifische Kompensationsberechnung mit etwaigen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Um dennoch einen gewissen Ausgleich zu erzielen wird festgesetzt, dass je angefangene 250,00 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (auch Obstbäume, h = 3,00 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen des Stadtteiles Borghorst zwischen den überwiegend mit Wohngebäuden bebauten Siedlungsbereichen südlich des Oranienringes und an der Münsterstiege. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ und geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 20 (2) BNatSchG liegen nicht im Nahbereich und sind somit nicht unmittelbar durch die Bauleitplanung betroffen. Durch die städtebaulich gewünschte Schließung der Baulücke werden insgesamt keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen erwartet.

9.2. FFH-Verträglichkeit

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vordersundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (DE-3910-301) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf Steinfurter Stadtgebiet sind nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt etwa 1.400 m Luftlinie. Angesichts dieses Abstands, der zwischen Planbereich und Schutzgebiet vorhandenen Bebauung und Barrieren sowie der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes ausgegangen.

9.3. Artenschutz

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu prüfen, ob gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird. Demnach ist insbesondere das Töten, das Stören sowie die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten verboten. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Im Schlussteil der der Begründung anliegenden Artenschutzvorprüfung ist als Ergebnis festgehalten, dass es weder bei den Fledermausarten noch den planungsrelevanten Vogelarten zu artenschutzrechtlich begründeten Konflikten kommt, sofern die Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitbeschränkung in Anlehnung an § 39 BNatSchG entsprechende Berücksichtigung findet. Bei Umsetzung dieser Maßnahme kann ausgeschlossen werden, dass es bei der Baufeldräumung und der anschließenden Neubebauung zu einer Tötung einzelner Individuen planungsrelevanter Arten oder anderweitiger, besonders geschützter europäischer Vogelarten kommt. Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (Anbringung mindestens zweier Steinkauzröhren aus Holzbeton Firma Schwegler oder gleichwertig in den Gartenbereichen westlich der Münsterstiege) werden durch das beabsichtigte Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände begründet, sodass für die Bauleitplanung aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Genehmigungsfähigkeit besteht.

9.4. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang greifen insbesondere die Belange des Immissionsschutzes. Durch die Planung beeinträchtigte umliegende und schützenswerte Nutzungen werden nicht angenommen, da innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Verbindung mit § 4 BauNVO nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig sind. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastungen bestehen

insbesondere in Form von Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr und durch die Nutzung des Ballspielfeldes sowie in Form von Gerüchen der südwestlich gelegenen Kläranlage Borghorst Süd und einer als Pferdeweide genutzten Fläche an der Münsterstiege.

Die durch den öffentlichen Straßenverkehr von der Kreisstraße K 78 (Oranienring) sowie der Münsterstiege auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen sowie die Geräuschemissionen an der vorhandenen Bebauung durch den bestehenden öffentlichen Straßenverkehr inklusive des zusätzlichen Fahrzeugverkehrs durch das geplante Vorhaben wurden im Zuge der Bebauungsplanung näher betrachtet. Im Ergebnis des der Begründung anliegenden schalltechnischen Gutachtens heißt es hierzu, dass bezogen auf den Straßenverkehr im Plangebiet Nr. 61a teilweise Überschreitungen der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte auftreten. Die schalltechnische Orientierungswerte an der bestehenden Bebauung werden an allen beurteilten Wohnhäusern an der Münsterstiege unterschritten, sodass durch den zusätzlich zu erwartenden Anwohnerverkehr keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Umfeldes zu erwarten sind. Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch die Sportanlage wird der Immissionsrichtwert nahezu flächendeckend eingehalten und dieser lediglich im nördlichen Nahbereich geringfügig überschritten. Zur Minderung dieser Geräuschemissionen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, weshalb im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sowohl aktive Minderungsmaßnahmen in Form von 2,5 m bzw. 3,5 m hohen und zu begrünen Lärmschutzwänden entlang der Lärmquellen als auch passive Minderungsmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Wohnräume durch die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt werden. Ebenso sind in den unmittelbar östlich und westlich des Ballspielfeldes gelegenen Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) südlich des Oranienringes in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.

Die durch die Kläranlage Borghorst Süd sowie die Pferdeweide auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen wurden ebenso näher betrachtet. Im Ergebnis des der Begründung anliegenden Geruchsgutachtens unterschreitet die Geruchsbelastung im Bereich des Bebauungsplangebietes den Immissionswert für Wohngebiete von 0.10 (10 %). Da im direkten Umfeld dieser Betriebe sich bereits Wohnhäuser befinden, werden Erweiterungsabsichten nicht beeinträchtigt.

Östlich befindet sich in ca. 1.350 m Entfernung (Luftlinie) am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Der Betrieb unterliegt der Störfallverordnung. Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf Grundlage des genehmigten Bestandes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ im Jahre 2014 untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass auf Flächen in nicht unbeträchtlicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird. Gleichzeitig merkt das Gutachterbüro an, dass in der Bundesrepublik Deutschland bisher keine Festlegungen vorliegen, welche Nutzungen in Abhängigkeit von der Überschreitung des Beurteilungswertes möglich sind. Bei der Freisetzung von Chlor wurde ein angemessener Abstand von 616 m und bei der Freisetzung von Stickoxiden ein angemessener Abstand von 397 m ermittelt. Der Planungsbereich liegt außerhalb dieser ermittelten Abstände, sodass keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der Planung zu erwarten sind.

9.5. Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Besondere Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind mit der Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern vorgesehen. Gründächer haben nicht nur positive Effekte im Hinblick auf die Regenwasserableitung und die Niederschlagsspeicherung, sondern auch hinsichtlich des Kleinklimas. Sie binden Staub, erwärmen sich auch bei extremen Temperaturen langsamer und verbessern die Luftkühlung und die Sauerstoffproduktion. Weiterhin sind auch hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden und eine möglichst große Schonung der Umwelt beabsichtigt. Ergänzend ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Wohngebäude den neuesten Standards der Umwelttechnik entsprechen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Freilandklima sind aufgrund der im Fachinformationssystem Klimaanpassung dargestellten Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse insgesamt nicht zu erwarten, da der Planbereich nicht in einem Klimawandel-Vorsorgebereich liegt sowie Grünflächen im räumlichen Geltungsbereich verbleiben.

9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen des Stadtteiles Borghorst zwischen den überwiegend mit Wohngebäuden bebauten Siedlungsbereichen südlich des Oranienringes und an der Münsterstiege. Er wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein Ballspielfeld sowie ein bereits bebautes Wohnbaugrundstück am Paracelsusweg. Durch die Planung werden ebenso bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen und für eine Bebauung vorbereitet. Damit wird von dem oben genannten Grundsatz abgewichen und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) in der Abwägung den Belangen des Bodenschutzes vorgezogen. Dennoch wird mit dem ermöglichten Lückenschluss zwischen der Bebauung „südlich Oranienring“ und der an der Münsterstiege vorhandenen Bebauung bzw. dessen Satzungsbereich den übergeordneten Vorgaben mit einer Maßnahme der Innenentwicklung Rechnung getragen. Weitergehend wird die Versiegelung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf ein verträgliches Mindestmaß beschränkt, welches die Orientierungswerte gemäß § 17 (1) BauNVO einhält. Durch die Festsetzung einer vorderen und hinteren Baugrenze sowie die Größenbeschränkung der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen wird dem Grundsatz des Bodenschutzes weitergehend entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Plangebiet kein schutzwürdiger Boden.

Das „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt enthält für den Planbereich keine Darstellungen. Ein Altlastenverdacht besteht somit nicht.

9.7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im nahen Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, ist somit nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden nicht negativ berührt.

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

9.8. Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind nicht erforderlich.

9.9. Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) zu verständigen.

10. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61a „östlich Münsterstiege“ wird im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Der § 13b BauGB ermöglicht die Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a (1) Satz 2 von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Ebenso kann in Anlehnung an das beschleunigte Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aus städtischer Sicht sind die Verfahrensvoraussetzungen des § 13b BauGB grundsätzlich erfüllt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61a auf ganzer Breite im Osten unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Bebauungsplan Nr. 61) anschließt und Wohnnutzungen begünstigt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a (1) Satz 2 beträgt ca. 5.050 qm. Ebenso wird als Maßnahme der Innenentwicklung der Lückenschluss zwischen der Bebauung „südlich Oranienring“ und der an der Münsterstiege vorhandenen Bebauung bzw. dessen Satzungsbereich ermöglicht, sodass unter anderem das Orts- und Landschaftsbild sowie die städtebauliche Gestalt nicht gestört werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird insgesamt nicht beeinträchtigt. Auch die weiteren für das Verfahren geltenden Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben, da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Demnach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss <i>gem. § 13b BauGB</i>	16.12.2021
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

Aufgestellt:

Steinfurt, 18.05.2022

Az.: FD61 / 61-26-09 / BO61a/ Ep

Kreisstadt Steinfurt

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Benedikt Epping

Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang:

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 i.V.m.§ 13b BauGB

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- Entwässerung des Baugebietes Eschkamp / Münsterstiege in Steinfurt – Borghorst (Vorplanung), Bochum April 2022, erstellt durch Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft mbH
- Artenschutzprüfung, Telgte, 12.05.2022, erstellt durch Schultewolter Landschaftsarchitekten
- Schalltechnisches Gutachten, Ahaus, 16.03.2022, erstellt durch Richters & Hüls
- Geruchsgutachten, Ahaus, 14.03.2022, erstellt durch Richters & Hüls